



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
21988

Ficha
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0021988-96

IMÓVEL: Apartamento 205, da Rua Guarujá, nº2.280, do Edifício Maria José, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 42,43m², que somada à comum, corresponde à fração ideal de 1/10 do terreno designado por lote 33, da quadra A, do PAL 36.642, com área de 360,00m². -x-x

PROPRIETÁRIA: TERMO GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº1.175, 803, Leblon, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.808.165/0001-00. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Ecia Irmãos Araújo Engenharia, Comércio S/A, de acordo com a escritura lavrada em 23/02/2017, do 21º Ofício de Notas desta cidade, no livro 3420, às fls.170, registrada neste ofício sob o R-2 da matrícula 14006, em 11/04/2017, a construção averbada sob o AV-4 da citada matrícula em 05/04/2018, tendo sido o habite-se concedido em 15/12/2017, e a instituição de condomínio registrada sob o R-5 da citada matrícula em 05/04/2018. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº2.000.433-9 (MP), CL nº02.442-2. Matrícula aberta aos 05/04/2018, por FBC.

AV - 1 - M - 21988 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº23577, aos 23/01/2018. Foi registrada em 05/04/2018, no Registro Auxiliar sob o nº165, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 05/04/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 93519 WRO.

R - 2 - M - 21988 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº28930, aos 07/08/2018. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 19/07/2018, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$128.500,00**, a **JEAN MAXIMINIANO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, inscrito no RG sob o nº 23.617.856-2, SECC/RJ, e no CPF/MF sob o nº 148.755.647-08, residente e domiciliado na Estrada de Sepetiba, nº 415, casa 2, Santa Cruz, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$10.612,11 recursos próprios; R\$25.856,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$9.207,02 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$82.824,87 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$128.500,00**, certificado declaratório de isenção nº2198871 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 17/08/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 40151 MKR.

AV - 3 - M - 21988 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº28930, aos 07/08/2018. Em virtude do instrumento particular de 19/07/2018, objeto do R-2, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 17/08/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 40152 VBK.

R - 4 - M - 21988 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº28930, aos 07/08/2018. Pelo mesmo instrumento referido no R-2, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$82.824,87**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$462,02, com vencimento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QY29-HH9NX-GZNAV-3JDAR>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
21988

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0021988-96

para 20/08/2018. Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$125.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 17/08/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECPZ 40153 DIK.

AV - 5 - M - 21988 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **35804**, aos **08/03/2019**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 28/03/2019 por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva com ciente" foi intimado o devedor **JEAN MAXIMINIANO DOS SANTOS**, já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 02/05/2019, por ACM. Selo de fiscalização eletrônica nº EDAB 55430 LTA.

AV - 6 - M - 21988 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **107014**, aos **26/11/2024**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-5, desta matrícula, face a quitação Averbação concluída aos 21/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 36848 IDH.

AV - 7 - M - 21988 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **107014**, aos **26/11/2024**. Pelo requerimento de 25/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **JEAN MAXIMINIANO DOS SANTOS**, já qualificado, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 20/01/2025, 21/01/2025 e 22/01/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 21/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 36849 VXF.

AV - 8 - M - 21988 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **124028**, aos **27/11/2025**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº 544553/2024, em 16 de Maio de 2025, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-7. Averbação concluída aos 04/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBT 92735 BXR.

AV - 9 - M - 21988 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **124028**, aos **27/11/2025**. Pelo requerimento de 27/11/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **JEAN MAXIMINIANO DOS SANTOS**, já qualificado, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 29/01/2026, 30/01/2026 e 02/02/2026, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 04/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBT 92736 LCI.

AV - 10 - M - 21988 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **130577**, aos **13/04/2026**. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.375.446-6, e CL (Código de Logradouro) nº 02.442-2. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCI 81784 PBM.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QY29-HH9NX-GZNAV-3JDAR>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
21988

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0021988-96

AV - 11 - M - 21988 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº130577, aos 13/04/2026. Pelo requerimento de 08/04/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$130.680,57**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$130.680,57**, guia nº2940582. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81785 PBQ.

AV - 12 - M - 21988 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº130577, aos 13/04/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-11. Averbação concluída aos 17/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 81786 DVD.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QY29-HH9NX-GZNAV-3JDAR>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 17/04/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins	
Emolumentos: R\$ 124,08	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFCI 81787 ZVP  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
Fundgrat.....: R\$ 2,48	
Lei 3217.....: R\$ 24,81	
Fundperj.....: R\$ 10,54	
Funperj.....: R\$ 10,54	
Funarpen.....: R\$ 7,44	
FUNPGALERJ.....: R\$ 1,24	
FUNPGT.....: R\$ 1,24	
FUNDAC.....: R\$ 1,24	
Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27	
ISS.....: R\$ 6,66	
Total.....: R\$ 193,54	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QY29-HH9NX-GZNAV-3JDAR>